

**PARECER JURÍDICO**

**Processo Licitatório: 004/2019**

**Dispensa de Licitação: 001/2019**

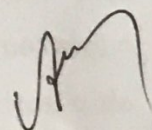
**ASSUNTO: Locação de Imóvel, localizado na Rua Visconde do Rio Branco, n.º. 1664, Centro, Palmares/PE, para funcionamento do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV.**

**I - RELATÓRIO**

Senhora Gerente Previdenciária,

Vem a exame desta Assessoria Jurídica o Processo Licitatório n.º 004/2019, para análise quanto a possibilidade de contratação direta, para **Locação de Imóvel, localizado na Rua Visconde do Rio Branco, n.º. 1664, Centro, Palmares/PE, para funcionamento do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV**, de propriedade do Sr. **Sr. CLOVES CABRAL FERREIRA - CPF: 105.139.904-10**, com o valor mensal de **R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)** e anual de **R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais)**.

Tem-se nos autos o Parecer Técnico constatando a salubridade do imóvel, tornando-o apto para o funcionamento e parecer técnico relativo ao Preço, indicando que está de acordo com o praticado usualmente no mercado, além de outros documentos que atestam o interesse público.





Após medidas internas por força do inciso VI, do art. 38, da Lei nº 8.666/93, encaminhou-se os autos para esta Assessoria Jurídica manifestar-se.

## I - JUSTIFICATIVA APRESENTADA

A justificativa apresentada no Comunicado Interno e no Termo de Referência é a seguinte:

“Considerando a necessidade de locação de imóvel para funcionamento do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV.

Considerando que o prédio onde funcionava a antiga Sede é bastante distante do Centro da Cidade.

Considerando que com a locação do novo imóvel as atividades do FUNPREV funcionaram mais próximo ao Centro da cidade, facilitando o acesso dos aposentados, pensionistas e beneficiários.

Considerando que o imóvel dispõe de toda estrutura necessária para o funcionamento do FUNPREV.

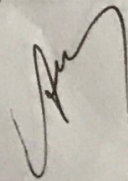
Considerando que o Preço proposto pela proprietária está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, conforme laudo de avaliação.

Considerando que a referida locação é a solução adequada para atender as necessidades do FUNPREV.

Considerando ainda que a escolha recai sobre o imóvel de boa localização e infraestrutura para o desenvolvimento das atividades do FUNPREV

De mais a mais, considerando a existência de dotação orçamentária apropriada no orçamento vigente para a execução do objeto a ser licitado.”

Observa-se que a justificativa atende aos requisitos estabelecidos pelo procedimento exigido, pois atende a princípios da administração pública, no caso, o da **eficiência**, pois busca-se lugar adequado para melhor prestar os serviços, o da





otimização, para mais rápido realizar os labores públicos, e o da **continuidade dos serviços públicos**

## II- ANÁLISE JURÍDICA

Por força de dispositivos constitucionais (XXI, art. 37, CF/88) e infraconstitucional (art. 2º da Lei nº 8.666/93), a Administração Pública, em regra, deve escolher seus contratados mediante prévio certame licitatório (princípio da obrigatoriedade), contudo o legislador ressaltou hipóteses em que a seleção de contratados pode prescindir da licitação, as exceções são classicamente denominadas de “dispensa” e “inexigibilidade”, e as hipóteses legais estão fixadas nos arts. 24 e 25 da Lei nº 8.666/93, respectivamente.

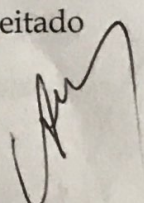
Em outras palavras, quando a Lei prevê hipóteses de contratação direta (dispensa e inexigibilidade) é porque admite que por vezes a realização do certame não levará à melhor contratação pela Administração ou que, pelo menos, a sujeição do negócio ao procedimento formal e burocrático previsto pelo estatuto não serve ao eficaz atendimento do interesse público para a finalidade específica.

Dentre as hipóteses legais de dispensa de licitação encontra-se a locação de imóvel para atender as necessidades da Administração Pública (inteligência do inciso X, art. 24, Lei nº 8.666/93), vejamos:

“Art. 24. É dispensável a Licitação: (...)

*X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;”*  
(Grifo nosso).

Vê-se que objetivamente existe previsão legal à locação de imóveis por dispensa de licitação, no mesmo sentido é a manifestação do respeitado





doutrinador Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 310), vejamos:

*“Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. (...) A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação...” (grifo nosso).*

Portanto assiste ao gestor público discricionariedade quanto a escolha de imóvel a ser locado para nele desempenhar as atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa, contudo tal margem de ação, não significa arbitrariedade, pois, estão fixados requisitos, os quais devem ser observados e comprovados nos autos em cada caso concreto.

Para o caso em questão, verifica-se a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV.

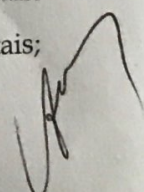
Posto o exposto, passemos a análise dos requisitos para a legalidade da locação.

### **III - DOS REQUISITOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO POR DISPENSA DE LICITAÇÃO**

Novamente, segundo o culto Marçal Justen Filho (Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13ª ed., São Paulo: Dialética, 2009, pg. 311), os requisitos para a locação de imóveis por dispensa de licitação são os seguintes:

*“A contratação depende, portanto, da evidenciação de três requisitos, a saber: a) necessidade de imóvel para satisfação das necessidades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais;*

Rua Visconde do Rio Branco, 1664 – Centro, Palmares/PE - CEP: 55540-000  
Fone: (81) 3661-1562 E-mail: [fundoprevidenciario@hotmail.com](mailto:fundoprevidenciario@hotmail.com)  
CNPJ: 05.229.390/0001-90





c) compatibilidade do preço (do aluguel) com os parâmetros de mercado." Grifo nosso.

Noutro giro, vislumbramos no processo JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO RAZÃO DA ESCOLHA E DO PREÇO, atestando-se a necessidade de imóvel para satisfação de necessidade administrativa de órgão integrante da estrutura administrativa do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV, restando assim satisfeito o primeiro requisito.

Bem como verifica-se a existência de laudo emitido pelo Engenheiro Civil do Município, profissional competente, atestando a sanidade física do imóvel e a salubridade do mesmo para o funcionamento, de forma a atender as necessidades para o fim a ser contratado, estando presente o segundo requisito.

Quanto ao último requisito (compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado), a Administração Pública Municipal procedeu com a avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo que ficou registrada a compatibilidade do preço com o mercado local.

Além do mais, para a locação direta, é necessário constar no processo a comprovação de não haver outro imóvel similar e disponível. Deve-se também comprovar a impossibilidade de satisfazer o interesse público de qualquer outra maneira. Assim, caberia à Administração, além de diligenciar a fim de comprovar o preenchimento dos requisitos para contratação direta com dados concretos, selecionar a melhor proposta possível, repudiando escolhas meramente subjetivas.

Ademais, citados os requisitos à dispensa de licitação, restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel para funcionamento do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV.

O interesse público está demonstrado, bem como a necessidade de continuidade do serviço público.

#### IV- CONCLUSÃO



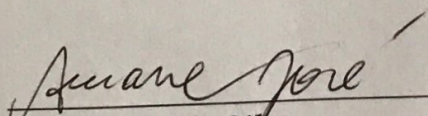
Diante do exposto, evidenciado interesse público devidamente justificado, e baseando-se nos princípios da necessidade, finalidade e na continuidade do serviço público, bem como nos documentos anexos a este processo de dispensa, esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela POSSIBILIDADE de contratação direta no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) e anual de R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais), na presente análise, por DISPENSA DE LICITAÇÃO, com fundamento no inciso X, art. 24, Lei nº 8.666-93.

Alerta-se para a necessidade de comunicação ao ordenador de despesas responsável no prazo legal (caput, art. 26) e posterior ratificação e publicação, como de praxe.

Registramos que o presente parecer configura atividade meramente consultiva, que não vincula a Administração Pública.

É o parecer.

Palmares/PE, 04 de Julho de 2019.



---

Amaro José da Silva  
Advogado  
OAB/PE-22864

---

**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**MUNICÍPIO DE PALMARES**

---

**FUNDO PREVIDENCIÁRIO DO MUNICÍPIO DOS PALMARES -  
FUNPREV  
RATIFICAÇÃO DE DISPENSA**

RECONHEÇO E RATIFICO a Dispensa Nº: 001/2019. Processo Licitatório Nº: 004/2019. CPL. Locação de bens. Objeto: Locação de Imóvel, localizado na Rua Visconde do Rio Branco, nº. 1664, Centro, Palmares/PE, para funcionamento do Fundo Previdenciário do Município dos Palmares - FUNPREV. Locador: CLOVES CABRAL FERREIRA – CPF: 105.139.904-10. Valor: Mensal de R\$ 2.700,00 (Dois mil e setecentos reais) e anual de R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais).

Palmares/PE, 05 de julho de 2019.

**SUELEIDE ALVES CORDEIRO**  
Gerente Previdenciária

**Publicado por:**  
Flávio Rocha de Moura Silva  
**Código Identificador:**778FB16F

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 08/07/2019. Edição 2366  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<http://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>